



4号特例縮小による大規模なリフォームの注意点

今回の日合商解説（vol.113）では、2025年4月に改正となった4号特例の縮小による、大規模リフォームを行う際の注意点について解説します。大規模なリフォームを行う際は確認申請が必要であることは、vol.105で解説しました。今回は、過半とならないように工期を分けることが有効なのか。また、確認済証の有無が重要であること等について解説します。

INDEX

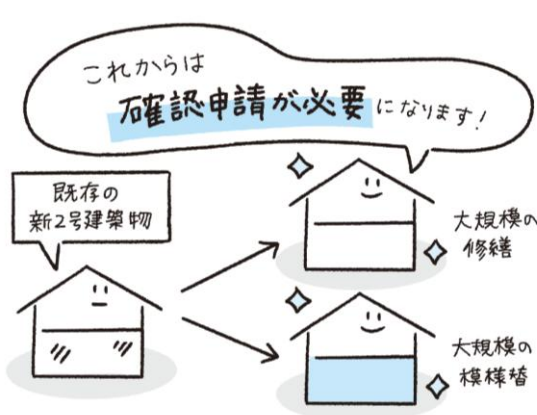
- ① 大規模の修繕・模様替とは
- ② 施工を分けることで確認申請を回避できる？
- ③ 旧耐震・新耐震時代の建物の確認済証の有無

① 大規模の修繕・模様替とは

大規模な修繕・模様替（大規模なリフォーム）について、今一度確認していきましょう。

4号特例の縮小により、新2号建築物として扱われるようになった既存建築物において、大規模の修繕・模様替を行う場合は、「**確認申請が必要**」です。

なお、“大規模”の定義としては、壁、柱、床、梁、屋根、階段等の主要構造部の一種以上について行う「**過半**」の修繕・模様替となります。



①大規模の修繕・大規模の模様替とは

大規模の修繕	・「修繕」とは… 性能や品質が劣化した部分を、既存のものと同様同じ位置・形状・寸法・材料を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。 ・「大規模の修繕」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の修繕をいいます。
大規模の模様替	・「模様替」とは… 同じ位置でも異なる材料や仕様を用いて造り替え、性能や品質を回復することをいいます。 ・「大規模の模様替」とは… 建築物の主要構造部※の一種以上について行う過半の模様替をいいます。

※主要構造部とは、壁、柱、床、はり、屋根または階段をいい、建築物の構造上重要でない間仕切り壁、間柱等を除きます。

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum



② 施工を分けることで確認申請を回避できる？

前項で説明したように、大規模な修繕・模様替、つまり主要構造部の過半の修繕・模様替には確認申請が必要です。

この「過半」というところに注目して、1回の施工が過半とならないように工期を分けることで、確認申請を回避できるのではないかといった意見が出ています。

しかし、工期を分けたとしても、結局は主要構造部を「過半」以上工事することになるので確認申請は必要となり、違法となるのではないかといった指摘があります。さらに、**罰則事例を作るといった話も出てきており**、違反した場合は事業者だけではなく、施主にも罰則が及ぶ可能性も指摘されています。

建築業法関連の有識者曰く、実際に工期を分けて確認申請を回避することは、可能ではあるとのこと。

行政としては、「大規模な修繕・模様替の施工を分けて行う場合でも違法とする手立てはないが、確認申請を逃れるために施工を分けるのはやめて欲しい（設計工事側の意識の問題）。現状、行政側としては処罰することができない」という回答でした。

単純に確認申請が必要な物件であるにも関わらず、申請をせずに建築基準法に違反した場合、1年以下の懲役または100万円以下の罰金となります（同99条1項）。通常は施主（発注者）に罰則は適用されず、原則、設計者や工事施工者が対象です。ただし、違反が施主の故意による場合には、施主にも罰則が適用される可能性があります。

事業者が注意しなければならなのが、**建築業法改正について施主（消費者）に伝えなかった場合、不実告知になる可能性がある**ということです。施主に法改正の内容を知らせずに施工を分けて行った場合、事実を伝えなかったことで、「不実告知」として訴訟問題になる可能性があります。施主にとっては、確認申請等があった方が、住宅を資産価値として捉えた場合メリットが出る可能性があり、施工を分けて確認申請を免れた場合、施主は不利益を被る可能性が出てきます。

結論としては、大規模な修繕・模様替をする際は、やはり確認申請を徹底した方が良さそうです。

大規模な修繕・模様替は躯体に係る工事をすることができるため、耐震性能や断熱性能の向上が可能であり、住宅の価値向上に寄与することが出来ます。設備交換や営繕修繕との差別化にもなるため、大規模な修繕・模様替を会社の強みとしていくこともできるでしょう。



住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum

③ 旧耐震・新耐震時代の建物の確認済証の有無

1981年以前の旧耐震、2000年以前の新耐震の建物は、確認済証の有無が非常に重要となります。

というのも、確認済証が無い場合、構造が確認できず、リフォーム・リノベーション工事の際に確認申請が課題となる為です。特に、旧耐震住宅等の改修工事は基礎配筋が入っていない場合もあり、全面基礎補強が必要となってしまう可能性もあります。そのため、構造躯体に係るリフォームをすることは難しくなってしまう、場合によっては壊して建て替えてしまった方が良い場合も出てくると指摘されています。

旧耐震・新耐震以前の建物を大規模改修する際は、事前に確認済証の有無の確認を徹底した方が良さそうです。

旧耐震・新耐震等の改修施工ポイント

1. 外壁：交換又は塗り替え・・・法律には遡及しない（※1）
2. 屋根：塗り替え又はカバー工法・・・法律には遡及しない（※1）
3. 窓：内窓改修で行う（断熱 内窓サッシ後付け）・・・法律には遡及しない
4. 間取：間仕切りは変えない（間仕切りを変える場合は確認申請の必要がある）
5. 耐震：旧耐震の一番問題は基礎の無筋基礎・・・事前に調査、古い家は要チェック

※1：外壁・屋根については過半の修繕等の際には従来通り、防火改修促進の観点から現行基準適合を求める

政令において、大規模な修繕・模様替えに係る既存遡及緩和を規定している令第137条の12に位置付けることを想定

作成：清水英雄事務所(株)

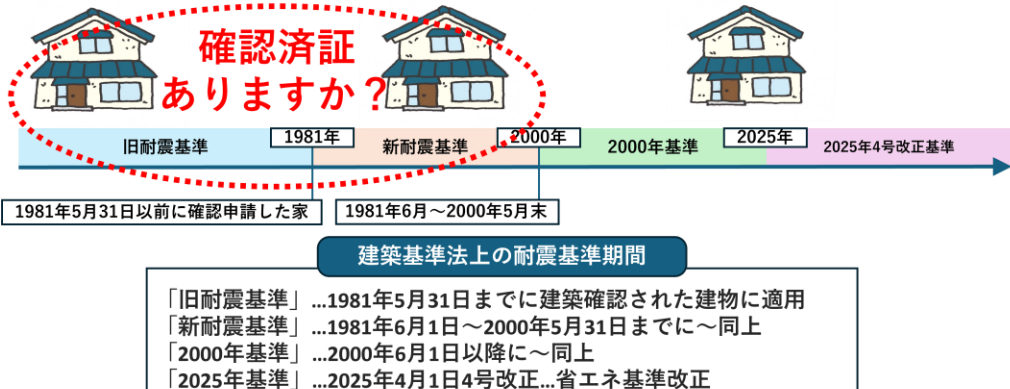
耐震基準時期による注意するポイント

住宅行政に係る基準改正

旧耐震・新耐震・2000年基準

※旧耐震・新耐震・住宅改修については事前調査が重要です

1. 旧耐震住宅・新耐震住宅等は確認済証の確認が重要です。
→以前の確認済証がない場合、リフォーム・リノベーション工事の際、確認申請が課題
3. 旧耐震住宅等の改修工事は基礎配筋が入っていないと全面基礎補強が条件
4. 外壁・屋根等のメンテナンスリフォーム（カバー工法・上塗りなど）が増える？
5. 改修の課題は構造・耐力壁・筋交い・基礎配筋・各社チェック項目で対応
→最初に建築書類の確認済証が重要…後に問題や課題が出る恐れがあります



作成：清水英雄事務所(株)

住宅業界の最新情報を常に発信

コンサルティング・WEB講演会
ホームページまでお問い合わせください

SHIMIZU HIDEO JIMUSHO

https://au-shimizu.co.jp/seminar_colum